

S M L O U V A č. 17035
o nájmu prostor sloužících podnikání

Letiště Ostrava, a.s.

se sídlem: Mošnov č.p. 401, PSČ 742 51
zastoupena Ing. Pavlem Schneiderem, předsedou představenstva
a
Ing. Michalem Holubcem, místopředsedou představenstva
IČ: 26827719
DIČ: CZ26827719
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 2764
Bankovní spojení: ČS Praha 4, Olbrachtova 1929/62
Číslo účtu: XXX
ID Datové schránky: z7fexxb
dále jen: „**pronajímatel**“

a

ARCgroup s.r.o.

se sídlem: Mošnov, č.p. 415, PSČ 742 51
zastoupená: Jiřím Morysem, jednatelem
IČ: 02634619
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 58154
Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
Číslo účtu: XXX
dále jen: „**nájemce**“

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených:

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č.p. 415 stojící na pozemku parc.č. st. 369 zapsané Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376 pro obec i k.ú. Mošnov.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá zřizovací listinou, která tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II.
PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část prostor v budově č. p. 415, stavba pro dopravu stojící na pozemku parc.č. st. 369 , která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376 pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín. Pronajímatelem je evidována jako budova č. 138 (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem:
Provozování fotostudia a administrativní činnosti.
3. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v uvedeném stavu jej do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.
4. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplaty služby dle přílohy č. 2:
 - dodávku elektrické elektřiny
 - vodné a stočné

- vytápění a temperování
- úklid
- odvoz komunálního odpadu
- telekomunikační služby

Další služby mohou být nájemci poskytovány v rozsahu a za ceny podle samostatně uzavřených smluv.

III.

PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva, a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s nájmem. O předání předmětu nájmu musí být sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
- b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku předmětu nájmu po předchozím oznámení nájemci,

2. Nájemce:

- a) je povinen předmět nájmu užívat řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit řádně a včas nájemné sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám ani jej vložit jako vklad do sdružení s třetí osobou,
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami, a to především:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- e) není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy v předmětu nájmu,
- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do předmětu nájmu, která mají vazbu též na činnost pronajímatele (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové vysílače apod.), projedná nájemce tento záměr s pronajímatelem v předstihu tak, aby bylo možno jednat o smluvním sjednocení těchto zařízení do systému, který zajistí jejich variabilní a efektivní, přísně individuální i obecné využití; bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn takováto zařízení provozovat ani instalovat,
- h) oznámí pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh,
- i) umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,

- j) při užívání předmětu nájmu a při pohybu nebo pobytu v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava, do nichž je oprávněn vstupovat je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, především z oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, a hygienické předpisy, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť pronajímatele, a s nimiž byl pronajímatelem seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky nájemce, které je proto nájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což nájemce výslovně potvrzuje,
- k) odpovídá za všechny jím prokazatelně způsobené škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- l) je povinen pojistit své provozní prostředky a majetek umístěný v předmětu nájmu a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli a/nebo třetí osobě,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na letišti Ostrava - Mošnov je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu nájmu (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od předmětu nájmu oddělení bezpečnosti letiště (pronajímatele),
- n) není oprávněn v nebo na předmětu nájmu instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma reklam zaměřených na propagaci služby dle čl. II. odst. 2 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení nájmu předá předmět nájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů. O předání předmětu nájmu musí být sepsán předávací protokol.

IV. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné. Základní výše nájemného je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemce se vedle nájemného zavazuje pronajímateli hradit paušalizovanou náhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětem nájmu. Cena služeb je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. K cenám za služby bude účtována DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
3. Výše nájemného může být pronajímatelem upravována v závislosti na míře inflace v předchozím roce tak, jak je úředně vyhlášována Českým statistickým úřadem. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením zvýšení nájemci. Cenu služeb je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně jednotlivých dodavatelů médií a služeb, které dodává sám.
4. **Nájemné a cena za služby** jsou placeny měsíčně předem na základě dokladu pronajímatele - faktury, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných a účinných předpisů v době vystavení takové faktury. Fakturu pronajímatel vystaví vždy k 1. dni měsíce nájmu se splatností 17 dní od data vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den.
5. Výše úhrady za jiné služby než vymezené touto smlouvou se stanoví v samostatně uzavřených smlouvách.
6. V případě prodlení s plněním jakýchkoliv peněžitých závazků je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

V. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od **1. 4. 2017**.
2. Nájemní vztah lze skončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí nebo
 - c) odstoupením od smlouvy.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena.
4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď nájemci doručena.

Za hrubé porušení smlouvy se považuje:

 - a) prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) měsíc,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho účelem,
 - c) situace, kdy nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. III, odst. 2 písm. c) této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:
 - d) nájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí škoda ve výši odpovídající alespoň ročnímu nájemnému dle této smlouvy,
 - e) nájemce hrubě poruší obecně závazné právní předpisy a normy týkající se požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, hygieny, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště (pronajímatele).
6. Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

VI. SANKCE

1. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a k/ tohoto ustanovení), je pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení.
2. V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle odst. 1 poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti.
3. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se tato smlouva a vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

2. Všechna ustanovení této smlouvy jsou důvěrná a smluvní strany prohlašují, že je žádným způsobem, vyjma zákonných důvodů, neposkytnou žádné třetí osobě.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) stejnopisech.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
5. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv zřizovaném Ministerstvem vnitra v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto zveřejněním vyslovují svůj souhlas včetně zveřejnění osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000Sb., o ochraně osobních údajů.
Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv zajistí Letiště Ostrava, a.s.
6. Veškerá ujednání o ceně jsou ve smyslu § 504 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obchodním tajemstvím společnosti Letiště Ostrava, a.s. Nájemce není oprávněn, vyjma zákonných důvodů, poskytnout tato ujednání o ceně třetím osobám.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Předmět nájmu
Příloha č. 2 – Výpočet jednotkových cen
Příloha č. 3 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoliv ve stavu tísně a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho, že si smlouvu pozorně přečetly a jejímu obsahu porozuměly, ji potvrzují svými podpisy.
9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a plně nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 14033, uzavřenou dne 12. 3. 2014.

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

.....
Ing. Pavel Schneider
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Jiří Morys
jednatel
ARCgroup s.r.o.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytováním služeb spojených s jejich užíváním mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a ARCgroup s.r.o.
Specifikace předmětu nájmu.

část nebytových prostor budovy č.p. 415 v k.ú Mošnov zapsané na LV č. 376, pronajímatelem evidována jako budova č.138

a) Kancelářské prostory:

- místnost č. 918, podlahová plocha o výměře 15,35 m²
- místnost č. 919, podlahová plocha o výměře 13,05 m²
- místnost č. 920, podlahová plocha o výměře 42,27 m²
- místnost č. 921, podlahová plocha o výměře 15,04 m²
- místnost č. 922, podlahová plocha o výměře 14,02 m²
- místnost č. 923, podlahová plocha o výměře 11,04 m²
- místnost č. 925, podlahová plocha o výměře 11,86 m²

Celkem: **122,63 m²**

b) Nebytové prostory:

- místnost č.917 (chodba), podlahová plocha o výměře **29,30 m²**

c) Podíl na společných prostorách: **5,80 m²**

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

.....
Ing. Pavel Schneider
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Jiří Morys
jednatel
ARCgroup s.r.o.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.